

Technopolis-konsernin osavuositarkastus 1.1.–30.6.2015

Kertaluonteiset 5,4 miljoonan euron tulonerät paransivat tulosta

- liikevaihto nousi 89,1 (80,0) milj. euroon, jossa kasvua 11,3 %
- käyttökate nousi 50,2 (42,6) milj. euroon, jossa kasvua 17,8 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 94,1 % (93,5 %)
- tulos/osake oli 0,17 (0,08) euroa
- operatiivinen tulos (EPRA) oli 27,3 (25,0) milj. euroa, jossa kasvua 9,2 %
- osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA) oli 0,26 (0,24) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,59 (4,86) euroa

Vuoden 2014 ensimmäiseen puoliskoon verrattuna Technopoliksen käyttökateprosentti nousi 53,3 %:sta 56,4 %:iin. Liikevaihtoa ja käyttökateparansivat 5,4 milj. euron kertaluonteiset erät, jotka liittyvät kahteen asiakkaiden kanssa tehtyyn sopimuksen ennenaikaiseen irtisanomiseen Oulussa. Ilman kertaluonteisia eräliikevaihdon kasvu oli 4,4 % ja käyttökateparansivat 5,1 %. Kertaluonteiset erät vaikuttavat koko konsernin ja Suomen segmentin lukuihin.

	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-6/ 2015	1-6/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto, milj. euroa	47,9	40,4	89,1	80,0	161,7
Käyttökate, milj. euroa	28,0	22,0	50,2	42,6	87,2
Liikevoitto, milj. euroa	23,4	9,7	38,7	30,4	42,9
Nettotulos, milj. euroa	11,7	5,4	20,9	16,9	-3,0
Tulos/osake, euroa	0,11	0,01	0,17	0,08	-0,15
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,28	0,32	0,63
Omavaraisuusaste, %			37,9	40,6	38,5
Omapääoma/osake, euroa			4,28	4,56	4,17

	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-6/ 2015	1-6/ 2014	1-12/ 2014
Operatiivinen tulos, milj. euroa	14,7	12,3	27,3	25,0	55,9
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,14	0,12	0,26	0,24	0,53
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,59	4,86	4,52
Nettovuokratuotto, %			7,7	7,2	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %			94,1*)	93,5	94,7

*) 10 000 m² uudistuksen alla ja 8 500 m² katsottu vuokratuksi

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja eikä käyvän arvon muutoksia.

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Ensimmäisellä neljänneksellä nähty positiivinen trendi Technopoliksen tuloksessa jatkui toisella neljänneksellä. Liikevaihto kasvoi yli 11 % vuodesta 2014 ja käyttökate kasvoi samalla ajanjaksolla lähes 18 % (kertaluonteiset erät mukaan luettuina), joten positiivinen suuntaus on voimistunut.

Ensimmäisellä vuosipuoliskolla kirjasimme -9,5 milj. euroa käypien arvojen nettomuutosta. Keskeisiä vaikuttavia tekijöitä olivat toteutuneet ajanmukaistamiskulut ja varaukset, jotka olivat yhteensä noin 21 milj. euroa. Nämä investoinnit brändiimme, kampustemme infrastruktuuriin ja minimistandardien mukaisiin palveluratkaisuihin turvaavat Technopoliksen vuokrausasteen, kannattavuuden ja asiakastytyvyyden tulevana vuosina. Tämä uudistusohjelma on nyt käytännössä valmis. Tehtyjen investointien ja varauksien pitäisi yhdessä vähentää käypien arvojen muutoksia tulevaisuudessa.

Orgaanisia investointeja on jatkettu Suomessa ja ulkomailla. Kasvuhankkeiden esivuokrausasteet ovat nousseet Tallinnassa, Vantaalla ja Tampereella. Tallinnan Löötsa 5 -hankkeen esivuokrausaste on jo yli 70 % ja Vantaalla lähes 80 %. Yliopistonrinteen esivuokrausaste Tampereen keskustassa on edennyt hitaammin (esivuokrausaste 35,8 %), mutta olemme edelleen luottavaisia hankkeen suhteen. Uusin laajennushankkeemme Vilnassa pääsi erinomaisesti vauhtiin 48 %:n esivuokrausasteella, ja markkinoiden kysyntä näyttää jatkuvan erinomaisella tasolla.

Huhtikuussa myimme 40 % Kuopion liiketoimintayksiköstämme käyvän arvon mukaiseen hintaan paikalliselle sijoittajalle. Saimme kaupasta 50 milj. euroa ja vahvan paikallisen kumppanin. Yhteisyritys on nyt toiminnassa, ja olemme tyytyväisiä kauppaan ja sen jälkeiseen yhteistyöhön.

Talouden osalta yhtiö hyötyy edelleen alhaisista koroista ja keväällä liikkeeseen laskemamme 150 milj. euron joukkovelkakirjalainan kuponkikorko oli hieman keskimääräistä korkotasoaamme korkeampi. Joukkovelkakirjalaina on parantanut rahoituksemme joustavuutta ja maturiteettirakennetta. Vakavaraisuutemme ja maksuvalmiutemme oletetaan pysyvän hyvällä tasolla, vaikka tekisimme lisää kasvuinvestointeja seuraavan vuosipuoliskon aikana.

Toiminta-alueemme transaktiomarkkinat ovat tällä hetkellä kaksijakoiset. Pohjoismaiden markkinoiden kuumentuessa ostot tulevat haastavammiksi, kun taas tuottovaateiden laskiessa ja kohteita etsivien ostajien aktivoituessa myyminen on jonkin verran helpottumassa. Tämä on nähtävissä pääkaupunkiseudulla ja myös sen ulkopuolella. Technopolis pysyy aktiivisena transaktiomarkkinoilla. Myymme valikoidusti ydintoimintaamme kuulumattomia kohteita ja ostimme sellaisia, jotka täyttävät investointikriteerimme ja edistävät kasvustrategiaamme. Tavoitteemme pysyy ennallaan: tuloksen parantaminen toiminnan mittakaavaa kasvattamalla, samalla kun kehitämme kampuskantaamme sen riskikorjatun tuoton optimoimiseksi."

Taloudellinen toimintaympäristö

Yhdysvaltain talous on elpynyt, ja maan työllisyystilastot ja talouskasvu ovat kehittyneet myönteisesti. Tämän seurauksena odotukset siitä, että Yhdysvaltain keskuspankki nostaa korkoja syyskuussa, ovat lisääntyneet. Myös euroalueen elpyminen on jatkunut, ja talouskasvuluvut ovat myönteisiä. Euron heikentyminen on parantanut eurooppalaisten vientiyritysten tulevaisuudennäkymiä, ja euron odotetaan heikentyvän lisää, mikäli Yhdysvaltain keskuspankki nostaa korkoja ennusteiden mukaisesti.

Suomi	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	-1,3	-0,1	0,4
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,5	1,0	0,3
Työttömyysaste, %	8,2	8,7	8,9

Lähde: Bloomberg

Suomen BKT on ollut negatiivinen vuodesta 2012, mutta maan talouden odotetaan palaavan lievän kasvun uralle vuonna 2015. Tulevissa makrotalouden päivityksissä saattaa olla painetta heikentää odotuksia. Toukokuussa suurimpia pettymyksiä olivat tavaroiden vienti (laskua 12 % edellisvuodesta) ja uudet teollisuuden tilaukset (laskua 8,6 % edellisvuodesta). Toimistomarkkinoilla kilpailu on melko voimakasta, mutta markkinoiden tuottovaatimukset ovat laskeneet hieman.

Norja	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	0,8	2,2	1,5
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,1	2,0	2,1
Työttömyysaste, %	3,5	3,5	4,0

Lähde: Bloomberg

Matala öljyn hinta on vaikuttanut Norjan talouteen, ja investoinnit öljyteollisuuteen ovat vähentyneet. Lisäksi lykätyt investointipäätökset hidastavat palkkainflaatiota. Oslon toimistomarkkinat ovat olleet melko vakaat.

Viro	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	1,8	2,0
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,8	0,1	-0,5
Työttömyysaste, %	8,6	7,3	7,2

Lähde: Nordea, Talousennuste, maaliskuu 2015

Geopoliittisista riskeistä huolimatta vahvan talouskasvun odotetaan jatkuvan Virossa. Viro on onnistunut korvaamaan pääasiassa hyödyke pohjaisen vientinsä Venäjälle lisääntyneellä viennillä EU-maihin. Tallinna hallitsee Viron toimistomarkkinoita. Kysyntä on pysynyt vahvana, mutta kilpailu on lisääntymässä uusien hankkeiden rakentamisen ja valmistumisen myötä.

Venäjä	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,3	0,6	-3,6
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	6,8	7,8	15,0
Työttömyysaste, %	5,5	5,2	6,2

Lähde: Bloomberg

Raaka-aineiden hintojen laskulla yhdessä talouspakotteiden kanssa on ollut ja on edelleen negatiivinen vaikutus Venäjän talouteen. Suurin vaikutus on investointien vähenemisellä. Venäjän keskuspankki on seitsemän kuukauden aikana laskenut ohjaukskorkoaan kuudella prosenttiyksiköllä 11 %:iin investointien lisäämiseksi. Pietarissa toimistojen tarjonta on lisääntynyt merkittävästi viime vuosien aikana, mutta vuokrat ovat pysyneet vakaina.

Liettua	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	3,3	2,6	2,8
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,0	0,1	1,2
Työttömyysaste, %	11,9	10,7	10,0

Lähde: Nordea, Talousennuste, maaliskuu 2015

Liettuaassa Venäjän talouspakotteilla on ollut jonkin verran negatiivista vaikutusta, mutta palkkojen nousu, työttömyyden väheneminen ja laskevat kuluttajahinnat piristävät kotimaista kysyntää. Vilnassa modernien toimistotilojen tarve on erittäin suuri, kun kansainväliset yritykset perustavat ja laajentavat tukitoimintojaan kaupungissa.

Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 738 100 m² (738 000 m²).

Suomi	1-6/2015	1-6/2014	muutos, %	1-12/2014
Kampusten lukumäärä	16	17	-5,9	16
Vuokrattava pinta-ala, m ²	534 200*)	548 500	-2,6	543 200
Keskimääräinen vuokra, €/ m ²	16,51	16,63	-0,7	16,79
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,4**)	92,5	-0.1 %-yks.	93,7
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	57,6	51,4	12,1	103,3
Liikevaihto, milj. euroa	66,4	59,0	12,5	118,6
Käyttökate, milj. euroa	38,1	31,1	22,6	62,6
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,9	7,9	-	7,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	958,3	958,7	-	951,9

*) 10 000 m² uudistustyön alla

**) 10 000 m² uudistuksen alla ja 8 500 m² katsottu vuokratuksi

Keskimääräiset markkinavuokrat laskivat -0,7 % kilpailun ja toimistomarkkinoiden vajaakäyttöasteen kasvun vuoksi. Yhtiön kokonaisvuokrausaste laski hieman, mutta se oli edelleen selvästi markkinoiden keskiarvon yläpuolella kaikilla toiminta-alueilla.

Suomessa markkinoiden tuottovaade toimistoille on laskenut melkein kaikilla alueilla. Vuokrataso on vakaa, mutta kilpailu on voimakasta erityisesti pääkaupunkiseudulla. Toimistomarkkinoiden vuokrausaste oli pääkaupunkiseudulla 87,5 %, Oulussa 87,2 % ja Tampereella 89,3 % (Catella: Markkinakatsaus kevät 2015).

Baltic Rim	1-6/2015	1-6/2014	muutos, %	1-12/2014
Kampusten lukumäärä	3	3	-	3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	139 100	129 100	7,7	135 800
Keskimääräinen vuokra, €/ m ²	14,42	15,04	-4,1	14,00
Taloudellinen vuokrausaste, %	99,6	96,9	2,7 %-yks.	98,4
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	12,5	11,5	8,6	23,6
Liikevaihto, milj. euroa	13,2	12,0	9,8	24,9
Käyttökate, milj. euroa	7,1	6,3	12,7	13,4
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	8,9	9,0	-0,1 %-yks.	8,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	245,1	237,2	3,3	224,7

Baltic Rim -segmentissä on kolme kaupunkia kolmessa maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuassa ja Pietari Venäjällä. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 7,7 % Tallinnan Löötsa 8A:n ja Pietarin Pulkovo 2:n valmistumisen ansiosta. Venäjän ruplan heikentymisellä oli negatiivinen vaikutus tulokseen vuoden 2014 ensimmäiseen puoliskoon verrattuna. Baltic Rim -segmentin vuokrausaste parani edellisvuodesta 2,7 prosenttiyksiköllä.

Tallinnan toimistomarkkinoilla kysyntä oli vahvaa. A-luokan toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttö oli 4,5 % ja vuokrataso vakaa. Vilnan toimistomarkkinoilla A-luokan toimistojen vajaakäyttö oli erittäin vähäistä, vain 1,6 %. A-luokan tilojen vuokrat nousivat 4,8 % vuositasolla (Colliers: Baltic States - Real Estate Market Overview, 2015). Pietarissa kokonaisvajaakäyttö oli 11,7 %. Toisella neljänneksellä ruplamääräiset vuokrat laskivat 2 % (Colliers: St. Petersburg Office Market H1/2015).

Skandinavia	1-6/2015	1-6/2014	muutos, %	1-12/2014
Kampusten lukumäärä	1	1	-	1
Vuokrattava pinta-ala, m ²	64 800	63 300	2,4	63 000
Keskimääräinen vuokra, €/ m ²	22,05	21,45	2,8	22,03
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,2	95,9	1,3 %-yks.	95,6
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	9,1	8,8	3,6	18,0
Liikevaihto, milj. euroa	9,5	9,1	4,7	18,2
Käyttökate, milj. euroa	4,9	6,0	-17,9	12,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,3	6,4	0,1 %-yks.	6,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	207,1	217,4	-4,7	201,8

Skandinavian liiketoimintasegmentissä on Oslon IT Fornebu -kampus. Kampuksen vuokrattava pinta-ala kasvoi uuden peruskorjatun tilan käyttöönoton ansiosta. Käyttökate heikensivät konsernikulujen allokoinnit 0,7 milj. euroa, palvelukulut 0,4 milj. euroa ja kertaluonteinen eläkekulu 0,1 milj. euroa.

Kokonaisvuokrausaste Oslon toimistomarkkinoilla oli 92 %. Fornebun kaupunginosassa vajaakäyttö oli noin 10 %. Keskusta-alueen ulkopuolella vuokratason odotetaan laskevan hieman (Akershus Eiendom, Norwegian Property Market, Spring 2015).

Taloudellinen kehitys

Huhtikuussa konserni myi 40 % osuuden Kuopion liiketoiminnoista KPY Sijoitukselle 50 milj. eurolla. Konsernin vuokratuotot olivat 79,1 (71,6) milj. euroa, jossa oli kasvua 10,5 % vuoden 2014 vastaavaan katsauskauteen verrattuna. Kasvu johtui pääasiassa 5,4 milj. euron kertaluonteisista eristä ja vuokrien indeksikorotuksista. Palvelutuotot nousivat 18,1 % yhteensä 10,0 (8,4) milj. euroon. Konsernin liikevaihto oli yhteensä 89,1 (80,0) milj. euroa, jossa oli kasvua 11,3 %.

Kiinteistöjen hoitokulut supistuivat 19,5 (20,7) milj. euroon, eli laskua oli 5,9 %. Lasku johtui pääasiassa

keskittämisestä saaduista kustannuseduista ja verojen alentumisesta Pietarissa. Konsernin hallintokulut olivat 7,1 (6,6) milj. euroa, jossa oli kasvua 7,3 %. Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 12,3 (10,3) milj. euroon, jossa kasvua oli 19,6 %. Liiketoiminnan muiden kulujen muutos johtui pääasiassa palvelukulujen 1,1 milj. euron ja henkilöstökulujen 0,9 milj. euron kasvusta. Konsernin käyttökate oli 50,2 (42,6) milj. euroa, jossa oli kasvua 17,8 %. Käyttökateprosentti oli 56,4 % (53,3 %).

Konsernin liikevoitto oli 38,7 (30,4) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat negatiivisesti sijoituskiinteistöjen -9,5 (-10,0) milj. euron käypien arvojen muutokset. Käypien arvojen muutokset olivat seurausta pääosin ajanmukaistamisinvestoinneista ja -varauksista. Alla erittely muutoksista:

milj. euroa	Nettotuotto- vaateen muutos	Vuokrausaste- olettan muutos	Tilojen uudistustyöt	Käynnissä olevat projektit	Yhteensä	milj. euroa
Suomi	3,3	0,6	-15,6	-0,5	0,1	-12,1
Baltic Rim	-0,7	-0,2	-3,1	3,4	5,9	5,3
Skandinavia	1,2	-	-2,4	-1,5	-	-2,7
Yhteensä	3,8	0,4	-21,1	1,4	6,0	-9,5

Konsernilla oli realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja 2,4 (-2,4) milj. euroa ja 0,7 milj. euroa realisoituneita tappioita. Rahoituskulut olivat 14,1 (11,4) milj. euroa, jossa oli kasvua 23,1 %. Kasvu johtui pääasiassa Kuopion kiinteistökauppaan liittyneestä 2,5 milj. euron varainsiirtoverosta. Tulos ennen veroja oli 24,6 (19,0) milj. euroa. Katsauskauden tulos oli 20,9 (16,9) milj. euroa.

Ainoastaan operatiiviset erät sisältävä EPRA-tulos oli 27,3 (25,0) milj. euroa, jossa oli kasvua 9,2 %. Osakekohtainen tulos nousi 0,26 (0,24) euroon. Rahoituskulut ja -tuotot olivat 15,2 (9,1) milj. euroa. Operatiiviset verot olivat 2,5 (5,0) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on noin 1 700 asiakasta, ja sen tiloissa työskentelee noin 47 000 työntekijää. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 30.6.2015 vuokrattuna noin 29,7 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta

Maturiteetti, vuosia	30.6.2015	31.3.2014	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014
< 1	21	21	17	17	14
1-3	22	22	23	25	24
3-5	11	10	12	12	9
> 5	22	22	22	21	24
Toistaiseksi voimassa olevat	24	25	26	25	28
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	38	38	39	40	40
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	437,4	443,9	455,9	463,5	468,2

Katsauskauden aikana käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 30.6.2015:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m ²	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Valmistuminen
Tallinna	Lõõtsa 5	72,3	9 200	17,0**)	8,8	09/2015
Vantaa	G-talo	79,3	5 300	18,3	8,0	09/2015
Tampere	Yliopistonrinne 3-4	35,8	11 900	39,0	7,2	05/2016
Vilna	Delta	48,0	21 600	35,4	9,8	12/2016

*) Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

**) Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

Rahoitus

Konserni laski liikkeeseen toukokuussa 150 milj. euron viiden vuoden joukkovelkakirjalainan, jonka kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 3,75 %. Liikkeeseenlaskun ja Kuopion 50 milj. euron kaupan seurauksena konsernin rahavarat olivat 98,7 milj. euroa katsauskauden lopussa. Konserni lyhentää korollisia velkojaan 22,0 milj. eurolla kolmannella neljänneksellä. Velkojen takaisinmaksulla on positiivinen vaikutus konsernin omavaraisuusasteeseen ja luototusasteeseen.

Konsernin taseen loppusumma oli 1 610,3 (1 534,1) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 1 004,0 (914,2) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 4,28 (4,56) euroa, omavaraisuusaste 37,9 (40,6) % ja luototusaste 63,1 (57,9) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 135,0 (131,5) % ja koronmaksukyky oli 4,4 (4,6).

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 917,2 (840,0) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 6,2 (6,7) vuotta. Kauden lopussa konsernin korollisista veloista 26,5 (48,2) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 73,5 (51,8) % oli kiinteäkorkoisia lainoja 13 - 60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskikorko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,63 (2,50) %.

Korollisista veloista 0,04 (4,0) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 26,4 (44,2) % on sidottu 3 - 12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 3,0 (2,1) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 564,9 (411,6) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 61,6 (49,0) % ja keskimääräinen suojausaika 5,4 (5,1) vuotta.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 152,2 (97,5) milj. euroa. Luottolimiiteistä 127,1 (87,0) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (10,5) milj. euroa shekkilimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 42,5 (37,5) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 95,9 (146,1) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 730,4 (642,6) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 478,6 (362,4) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 416,9 (214,0) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 70,7 milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 416,8 milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 122,6 (166,9) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehton sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositason 0,6 (0,8) milj. euroa. Lisäksi 150 milj. euron joukkovelkakirjalainaan sisältyy 28 %:n omavaraisuusasteeseen liittyvä kovenantti.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoiminnan neljä merkittävintä lähiajan riskiä liittyvät korkotasoon, maantieteellisiin keskittyisiin, valuuttakursseihin ja asiakkaisiin.

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 917,2 (840,0) milj. euroa. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositason 1,8 (3,0) milj. euroa.

Suomen osuus omaisuuseristä on 71,1 % ja liikevaihdosta 74,5 %. Maakohtaisilla tekijöillä, kuten hitaalla talouskasvulla, voi olla vaikutus konsernin tulokseen.

Konserni altistuu valuuttakurssiriskeille Norjan kruunun ja Venäjän ruplan osalta. Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin tulokseen ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 30.6.2015 tilanteen mukaan olisivat:

Euro %-muutos suhteessa valuuttaan	Tuloslaskelma vaikutus	Muuntoero vaikutus	Kokonaisvaikutus omaa pääomaan
RUB -10	-1,9	-4,8	-6,7
RUB +10	2,3	5,9	8,2
NOK -10	-	-8,1	-8,1
NOK +10	-	9,9	9,9

Technopoliksella on noin 1 700 asiakasta. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 30.6.2015 vuokrattuna noin 29,7 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Hallituksen käsityksen mukaan vuoden 2014 taloudellisessa katsauksessa esitetyissä lähiajan riskeissä ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Tarkempi kuvaus riskeistä on yhtiön vuoden 2014 taloudellisessa katsauksessa.

HALLINNOINTI

Organisaatio ja henkilöstö

Technopoliksen toimitusjohtajana toimii Keith Silverang ja varatoimitusjohtajana Reijo Tauriainen. Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Juha Juntunen, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi.

Technopoliksen linjaorganisaatio käsittää kolme maantieteellistä yksikköä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot kiinteistökehityksen, palveluiden, myynnin sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 232 (210) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu pääosin aulapalvelushenkilöstön siirtymisestä alihankkijoilta suoraan yhtiön palvelukseen. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 85 henkilöä, palveluliiketoiminnassa 94 henkilöä ja konsernin hallinnossa 53 henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 243 (214).

Vastuullisuus

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat hiilidioksidipäästöjen, kulutetun energian, veden ja jätteen määrän vähentäminen, lajittelun ja uusiokäytön lisääminen, kannattavuuden parantaminen sekä henkilöstön osaaminen ja tyytyväisyys.

	1-6/2015	1-6/2011	muutos, %	tavoite 2016
Energian kulutus, kWh/brm ²	119,4	129,9	-8,1	-10 %
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,8	2,6	-29,4	-8 %
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	21,9	41,3	-47,1	-50 %

Lisätietoja on yhtiön vuoden 2014 yhteiskuntavastuuraportissa.

Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä.

Hallitus

Technopoliksen hallituksessa on kuusi jäsentä: Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Pekka Korhonen, Pekka Ojanpää, Reima Rytsölä sekä Annica Ånäs. Hallituksen puheenjohtajana toimii Carl-Johan Granvik ja varapuheenjohtajana Jorma Haapamäki.

Yhtiökokous

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2015 Espoossa. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 9.4.2015. Yhtiökokouksen päätökset ovat luettavissa yhtiön [verkkosivuilta](#).

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Yhtiö jatkoi 2.1. - 27.3.2015 omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmaa. Technopolis Oyj:lle palautettiin 30.3.2015 880 omaa osaketta yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2010 - 2012 ehtojen mukaisesti. Yhtiöllä oli katsauskauden päättyessä 30.6.2015 hallussaan yhteensä 723 164 omaa osaketta.

23.2.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners SA:n (BNP) omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli noussut 5 426 317:ään eli 5,09 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallituksella on vuoden 2015 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi sekä osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi. Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt näitä valtuutuksia.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

30.6.2015 jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

Tulevaisuudennäkymät

Yhtiö päivitti 12.6.2015 näkymäarviotaan vuodelle 2015 ja arvioi liikevaihdon kasvavan 4 - 6 % ja käyttökäteen kasvavan 5 - 7 %. Aiemmassa, 10.2.2015 antamassaan näkymäarviossa Technopolis arvioi vuoden 2015 liikevaihdon ja käyttökäteen olevan joko samaa tasoa tai hieman parempi kuin vuonna 2014. Yhtiön 12.6.2015 julkistama näkymäarvio pysyy ennallaan.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen valuuttakurssien, yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden ja kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimusten kehityksestä. Ohjeistukseen voivat vaikuttaa lisäksi mahdolliset muutokset kiinteistökannassa. Valuuttakurssien vaihtelut tekevät ennustamisesta haastavaa.

Helsinki 19.8.2015

Technopolis Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Keith Silverang

Toimitusjohtaja

puh. 040 566 7785

Taulukko-osio

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet ovat samat kuin yhtiön viimeisimmässä tilinpäätöksessä. Tunnuslukujen laskentakaavat on saatavilla yhtiön internet-sivuilla. Osavuositarkastus on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34 -standardia. Luvut ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNIN TULOSLASKELMA	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-6/ 2015	1-6/ 2014	1-12/ 2014
Meur					
Vuokratuotot	42,5	35,9	79,1	71,6	144,8
Palvelutuotot	5,4	4,4	10,0	8,4	16,9
Liikevaihto yhteensä	47,9	40,4	89,1	80,0	161,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,2	0,5
Kiinteistöjen hoitokulut	-9,5	-9,8	-19,5	-20,7	-41,2
Hallinnon kulut 1)	-3,8	-3,5	-7,1	-6,6	-13,8
Liiketoiminnan muut kulut	-6,7	-5,1	-12,3	-10,3	-20,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-3,7	-10,9	-9,5	-10,0	-40,5
Poistot	-0,9	-1,4	-2,0	-2,2	-3,8
Liikevoitto/-tappio	23,4	9,7	38,7	30,4	42,9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	0,4	0,8	2,4	-2,4	-22,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-9,4	-4,0	-16,5	-9,1	-20,2
Tulos ennen veroja	14,4	6,5	24,6	19,0	0,6
Laskennalliset verot	0,1	0,3	1,2	0,2	1,2
Tuloverot	-2,8	-1,4	-4,9	-2,4	-4,8
Tilikauden tulos	11,7	5,4	20,9	16,9	-3,0
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	12,2	2,1	20,1	10,9	-11,7
Määräysvallattomille	-0,6	3,2	0,8	6,0	8,8
	11,7	5,4	20,9	16,9	-3,0
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,11	0,01	0,17	0,08	-0,15
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,11	0,01	0,17	0,08	-0,15
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA					
Tilikauden tulos	11,7	5,4	20,9	16,9	-3,0
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	-1,6	0,9	10,4	-0,9	-20,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	3,7	-4,0	3,9	-6,7	-10,8
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-1,1	1,1	-1,2	1,5	2,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	1,0	-2,0	13,1	-6,1	-29,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	12,7	3,4	34,0	10,7	-32,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	13,7	1,0	32,0	5,1	-36,6
Määräysvallattomille	-1,0	2,4	2,0	5,6	4,6
	12,7	3,4	34,0	10,7	-32,0

1) Hallinnon kulut sisältävät konsernin keskeisten jaettujen resurssien sekä hallinnon kulut.

TASE, VARAT

Meur	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6,6	6,4	6,8
Aineelliset hyödykkeet	11,6	33,6	19,6
Valmiit sijoituskiinteistöt	1.410,6	1.413,3	1.378,4
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	38,7	12,6	26,5
Sijoitukset	7,5	10,9	10,8
Laskennalliset verosaamiset	18,5	15,7	17,8
Pitkäaikaiset varat	1.493,4	1.492,5	1.459,7
Lyhytaikaiset varat	116,8	41,5	43,2
Varat yhteensä	1.610,3	1.534,1	1.502,9

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,9	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,6	18,6
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2	74,2
Muut rahastot	207,2	207,2	204,5
Muuntoerot	-11,3	-4,2	-20,3
Edellisten tilikausien voittovarot	121,2	156,0	153,9
Tilikauden tulos	20,1	10,9	-11,7
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	526,9	559,5	516,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	79,4	60,4	59,5
Oma pääoma yhteensä	606,3	619,9	575,6
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	821,3	694,0	659,7
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	0,6	0,5	0,7
Laskennalliset verovelat	34,3	31,9	34,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	856,2	726,4	695,1
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	95,9	146,1	182,2
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	51,8	41,7	50,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	147,8	187,8	232,3
Velat yhteensä	1.004,0	914,2	927,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	1.610,3	1.534,1	1.502,9

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA
Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Ylikurssi-rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Maarays- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2014	96,9	18,6	286,0	-3,2		171,0	55,0	624,3
Laaja tulos								
Tilikauden tulos						10,9	6,0	16,9
Muut laajan tuloksen erät								
Muuntoerot				-1,0			0,1	-0,9
Johdannaiset			-4,7				-0,5	-5,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0					0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-4,8	-1,0		10,9	5,6	10,7
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako						-10,6	-0,5	-11,1
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot						-4,3		-4,3
Muut muutokset			0,2			-0,1	0,2	0,3
Liiketoimet omistajien kanssa			0,2			-15,0	-0,3	-15,1
Oma pääoma 30.6.2014	96,9	18,6	281,4	-4,2		166,9	60,4	619,9
Oma pääoma 01.01.2015	96,9	18,6	278,7	-20,3	-1,6	143,8	59,5	575,6
Laaja tulos								
Tilikauden tulos						20,1	0,8	20,9
Muut laajan tuloksen erät								
Muuntoerot				9,0			1,1	10,1
Johdannaiset			2,6				0,1	2,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0					0,0
Muut muutokset						0,3		0,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			2,6	9,0		20,4	2,0	34,0
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako						-15,9	-2,4	-18,3
Omien osakkeiden hankinta					-1,1			-1,1
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot						-4,5		-4,5
Määräysvallattomien omistajien sijoitus							20,3	20,3
Muut muutokset		0,0	0,1			0,1	0,0	0,2
Liiketoimet omistajien kanssa		0,0	0,1		-1,1	-20,2	17,9	-3,3
Oma pääoma 30.6.2015	96,9	18,6	281,4	-11,3	-2,7	144,0	79,4	606,3

KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA	1-6/	1-6/	1-12/
Meur	2015	2014	2014
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	20.9	16.9	-3.0
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	9.5	10.0	40.5
Poistot	2.0	2.2	3.8
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0.0	0.0	0.0
Luovutusvoitot	0.0	0.1	0.1
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-2.3	0.5	0.5
Rahoitustuotot ja -kulut	16.6	11.5	42.2
Verot	3.7	2.1	3.6
Käyttöpääoman muutos	-1.3	1.3	1.8
Saadut korot	0.1	0.3	0.3
Saadut osingot	0.1	0.0	0.0
Maksetut korot ja maksut	-7.6	-7.9	-15.5
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-9.8	-1.7	-5.2
Maksetut verot	-2.0	-1.2	-2.6
Liiketoiminnan rahavirta	29.9	34.0	66.6
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-28.6	-18.2	-53.2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4.2	-3.8	-11.1
Investoinnit muihin sijoituksiin			
Myönnettyt lainat			
Lainasaamisten takaisinmaksut		0.5	1.3
Luovutustulot muista sijoituksista	0.0	0.9	0.9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0.1	0.0	6.7
Tytäryritysten hankinta		-1.9	-4.6
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet			
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet			
Investointien rahavirta	-32.7	-22.5	-60.1
Rahoituksen rahavirta			
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	273.1	51.3	83.0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-180.6	-54.6	-94.8
Maksetut osingot	-18.3	-10.9	-11.1
Maksullinen osakeanti		0.3	0.3
Omien osakkeiden hankkiminen	-1.1		-1.6
Määräysvallattomien pääomansijoitus	20.3		
Oman pääoman ehtoisten lainan maksetut korot	-5.6	-5.6	-5.6
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa		-0.4	-0.4
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-15.6	-19.7	1.4
Rahoituksen rahavirta	72.2	-39.5	-28.8
Rahavarojen muutos	69.4	-28.0	-22.3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	1.1	-1.1	-3.5
Rahavarat tilikauden alussa	28.3	54.1	54.1
Rahavarat tilikauden lopussa	98.7	25.1	28.3

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on kolme maantieteelliseen sijaintiin pohjautuvaa liiketoimintasegmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konsernilla ei ole liiketoimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-6/ 2015	1-6/ 2014	1-12/ 2014
Meur					
Liikevaihto					
Suomi	36,0	29,7	66,4	58,9	118,6
Baltic Rim	6,8	6,1	13,2	12,0	24,9
Skandinavia	5,0	4,5	9,5	9,1	18,2
Yhteensä	47,9	40,4	89,1	80,0	161,7
Käyttökate					
Suomi	21,5	16,1	38,1	31,1	62,6
Baltic Rim	3,9	3,4	7,1	6,3	13,4
Skandinavia	2,6	3,0	4,9	6,0	12,0
Kohdistamattomat	0,0	-0,4	0,0	-0,8	-0,8
Yhteensä	28,0	22,0	50,2	42,6	87,2
Varat					
Suomi			1.145,3	1.055,4	1.060,2
Baltic Rim			283,6	281,9	257,2
Skandinavia			226,4	237,2	220,8
Eliminoinnit			-45,0	-40,3	-35,3
Yhteensä			1.610,3	1.534,1	1.502,9

OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS

Technopolis esittää virallisen tilinpäätöksensä IFRS-standardeja soveltaen. Tuloslaskelmaan sisältyy useita eriä, jotka eivät liity yhtiön operatiiviseen toimintaan. Tämän vuoksi yhtiö esittää operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta.

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta, realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita, sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot sekä osuus määräysvallattomille.

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus ja osuus määräysvallattomille, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa.

OPERATIIVINEN TULOS	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-6/ 2015	1-6/ 2014	1-12/ 2014
Meur					
Liikevaihto	47,9	40,4	89,1	80,0	161,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,2	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	-19,9	-18,3	-38,9	-37,4	-74,7
Poistot	-0,9	-1,4	-2,0	-2,2	-3,8
Liikevoitto/-tappio	27,1	20,8	48,2	40,6	83,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9,4	-4,0	-15,2	-9,1	-20,2
Tulos ennen veroja	17,7	16,8	33,0	31,5	63,3
Verot operatiivisista eristä	-1,0	-4,1	-2,5	-5,0	-3,9
Määräysvallattomien osuus	-2,0	-0,4	-3,2	-1,5	-3,5
Tilikauden operatiivinen tulos	14,7	12,3	27,3	25,0	55,9

EI-OPERATIIVINEN TULOS	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-6/ 2015	1-6/ 2014	1-12/ 2014
Kertaluonteiset erät					
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-3,7	-10,9	-9,5	-10,0	-40,5
Liikevoitto/-tappio	-3,7	-11,1	-9,5	-10,2	-40,6
Ei-operatiiviset valuuttakurssivoitot ja -tappiot	0,4	0,8	1,1	-2,4	-22,1
Tulos ennen veroja	-3,3	-10,3	-8,4	-12,5	-62,7
Verot ei-operatiivisista eristä	-1,7	2,9	-1,2	2,9	0,3
Määräysvallattomien osuus	2,6	-2,8	2,4	-4,5	-5,2
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-2,4	-10,1	-7,2	-14,2	-67,6
 Tilikauden tulos yhteensä	 12,2	 2,1	 20,1	 10,9	 -11,7
Osakekohtainen tulos, laimennettu:					
Operatiivisesta tuloksesta	0,14	0,12	0,26	0,24	0,53
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,02	-0,10	-0,07	-0,13	-0,64
Tilikauden tuloksesta	0,12	0,02	0,19	0,10	-0,11
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,11	0,01	0,17	0,08	-0,15

TUNNUSLUVUT	1-6/ 2015	1-6/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihdon muutos, %	11,3	31,5	28,0
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	43,4	38,0	26,5
Koronmaksukyky	4,4	4,6	4,8
Omavaraisuusaste, %	37,9	40,6	38,5
Luototusaste, %	63,1	57,9	59,7
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	232	210	214
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	84,3	26,5	69,1
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,7	7,2	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,1	93,5	94,7
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,17	0,08	-0,15
laimennettu, euroa	0,17	0,08	-0,15
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,28	0,32	0,63
Oma pääoma/osake, euroa	4,28	4,56	4,17
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	105.788.468	106.376.018	106.015.829
laimennettu	105.788.468	106.376.018	106.015.829
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	105.788.468	106.511.632	106.083.079

2) Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

3) Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-6/ 2015	1-6/ 2014	1-12/ 2014
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS					
Käyvän arvon muutos, Suomi	2,5	-20,2	-3,9	-22,3	-25,1
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	-0,9	-0,8	0,7	3,1	4,9
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	-0,7	2,6	-0,4	1,5	1,1
Käyvän arvon muutos	0,9	-18,3	-3,6	-17,8	-19,1
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-6,7	2,7	-12,0	1,2	-23,5
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	2,1	4,7	6,0	6,6	2,0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	-3,7	-10,9	-9,5	-10,0	-40,5

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	1.015,7	1.044,5	1.009,5
Panttatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	796,8	783,1	758,5
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	3,6	3,6	3,6
Muut takausvastuut	101,4	207,8	133,8
 Leasingvastuut, koneet ja kalusto	 5,0	 4,1	 4,8
Hankevastuut	0,2	0,3	0,3
 Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	564,9	420,6	482,9
Käyvät arvot	-13,2	-13,0	-17,1

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 30.6.2015

Alla olevassa taulukossa rahoitusvarat ja -velat on jaettu IAS 39:n mukaisiin ryhmiin, joiden perusteella rahoitusvarat ja -velat arvostetaan.

	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
<i>Käypään arvoon arvostetut varat</i>					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)		1,1			1,1
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		0,8			0,8
Pitkäaikaiset muut saamiset	0,3				0,3
Yhteensä	0,3	1,9			2,2
Lyhytaikaiset varat					
Myyntisaamiset ja muut saamiset					
Myyntisaamiset	5,9				5,9
Muut lyhytaikaiset saamiset	12,2				12,2
Rahavarat	98,7				98,7
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset (taso 2)				0,0	0,0
Yhteensä	116,8			0,0	116,8
Pitkäaikaiset velat					
<i>Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat</i>					
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)			32,6		32,6
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			758,5		758,5
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			0,6		0,6
Pitkäaikaiset muut velat			34,3		34,3
Yhteensä			826,0		826,0
Lyhytaikaiset velat					
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</i>					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)				13,2	13,2
<i>Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat</i>					
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			2,9		2,9
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			93,0		93,0
Ostovelat ja muut velat			35,7		35,7

Kauppahintavelat	0,0		0,0
Tuloverovelka		3,0	3,0
			147,
Yhteensä	134,6	13,2	8